

LYON 3

NUANCES



L'art de vivre au cœur de Montchat

À proximité du cœur battant de Lyon, Montchat cultive le charme d'un village préservé. Un quartier à découvrir, apprécier puis adopter, pour une vie au rythme apaisé.



Vue aérienne de Lyon

Bon à savoir

De nombreuses lignes de bus et de tramways desservent votre adresse pour rejoindre directement la Part-Dieu, la Place Bellecour, la Presqu'île ou encore, la Cité Internationale.

Montchat s'apparente à une parenthèse préservée au cœur de Lyon. Ici, tout évoque l'esprit d'un village. Les échanges conviviaux entre voisins, les commerçants locaux et l'atmosphère chaleureuse composent une véritable vie de quartier.

Les petites animations quotidiennes se mêlent à la sérénité résidentielle, offrant l'équilibre parfait entre connexion, praticité, calme et nature.

La vie s'écoule ici en toute simplicité. Les premiers commerces et services sont à portée de main et les transports en commun, à proximité immédiate, desservent l'adresse pour rejoindre rapidement votre travail et profiter du dynamisme de la Métropole.

Côté parcs, ceux de Chambovet et Georges Bazin offrent de vastes espaces de verdure pour vos instants de détente.

À l'écart du tumulte urbain, vos journées gagnent en simplicité et en qualité. Avec l'essentiel accessible en moins de dix minutes à pied, ce quartier redonne toute sa valeur à la notion de proximité.



80 cours Richard Vitton.

Familiale, résidentielle et connectée

LES TRANSPORTS

- | Bus C9 et tram TB12 à 210 m* et 300 m* arrêts « Montchat Pinel » et « Montchat Place Ronde » pour rejoindre la Gare Part-Dieu Vivier Merle en 18 min*.
- | Bus C26 à 400 m* arrêt « Aubépins » pour rejoindre Grange Blanche en 11 min*.
- | Tram T6 à 400 m* arrêt « Kimmerling-Genêts » pour rejoindre La Doua en 16 min*.
- | Tram T3 à 450 m* arrêt « Gare de Villeurbanne » pour rejoindre la Gare Part-Dieu Vilette en 9 min*.

LE QUOTIDIEN

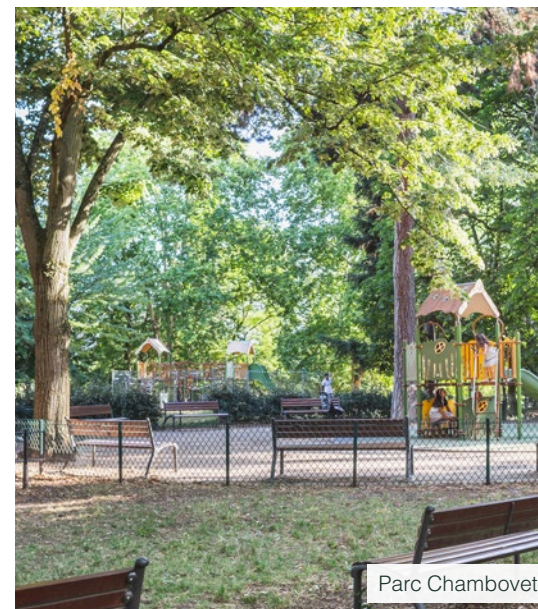
- | Boulangerie à 3 min* à pied.
- | Pharmacie à 5 min* à pied.
- | Supermarché à 5 min* à pied.
- | Marché de Montchat à 10 min* à pied.

LES LOISIRS

- | Complexe sportif à 7 min* à pied.
- | Salle de sport à 7 min* à pied.
- | Parc Chambovet à 9 min* à pied.
- | Château de Montchat à 10 min* à pied.

LA SCOLARITÉ

- | École maternelle et primaire Anatole France à 6 min* à pied.
- | Crèche Chambovet 1 à 10 min* à pied.



Parc Chambovet



La Place Ronde

Un écrin de vie confidentiel

Votre nouvelle résidence Nuances dévoile une écriture architecturale aux lignes intemporelles, épousant l'architecture traditionnelle lyonnaise. Elle répond alors parfaitement à l'écho du quartier.

Cette nouvelle résidence confidentielle se distingue par la finesse de ses détails, rendant hommage au savoir-faire lyonnais. Ses façades, rythmées par des lambrequins, sont peintes dans des teintes claires et prolongées par des tuiles en terre cuite. Ce jeu de matières inscrit ce projet dans une continuité historique, tout en affirmant une identité qui lui est propre.

Dès l'entrée, un hall de réception soigné accueille les résidents, tandis qu'un ascenseur et un local à vélos en rez-de-chaussée assurent une parfaite fonctionnalité au quotidien.

Pensée pour votre bien-être, la réalisation abrite un espace paysager gage de respiration. Elle offre ainsi des vues dégagées, un véritable privilège en ville. Ici, la vie quotidienne s'inscrit dans un cadre apaisé et confortable.



**Découvrez
la résidence
en 3D
et les plans**

Le mot de l'archi

Conçu comme une réinterprétation contemporaine de l'archétype lyonnais, ce projet structure ses volumes dans une trame verticale et adopte un jeu de tons ocre et blancs pour s'insérer avec justesse dans le tissu urbain. Entre la pérennité des matériaux nobles et l'ouverture des loggias sur le cœur d'îlot, l'architecture tisse un dialogue subtil entre héritage historique et identité organique, signature du projet Nuances.

Mathilde Coupé

Vue de la résidence depuis le cœur d'îlot

Prenez de la hauteur

Avec une loggia, un balcon ou une terrasse, chaque appartement vous offre une véritable bulle privative, conçue pour profiter pleinement de la tranquillité de Montchat.

Au sein de la métropole lyonnaise, où les espaces extérieurs privatifs sont particulièrement recherchés, Nuances offre un atout devenu rare : celui de disposer d'un prolongement de votre appartement.

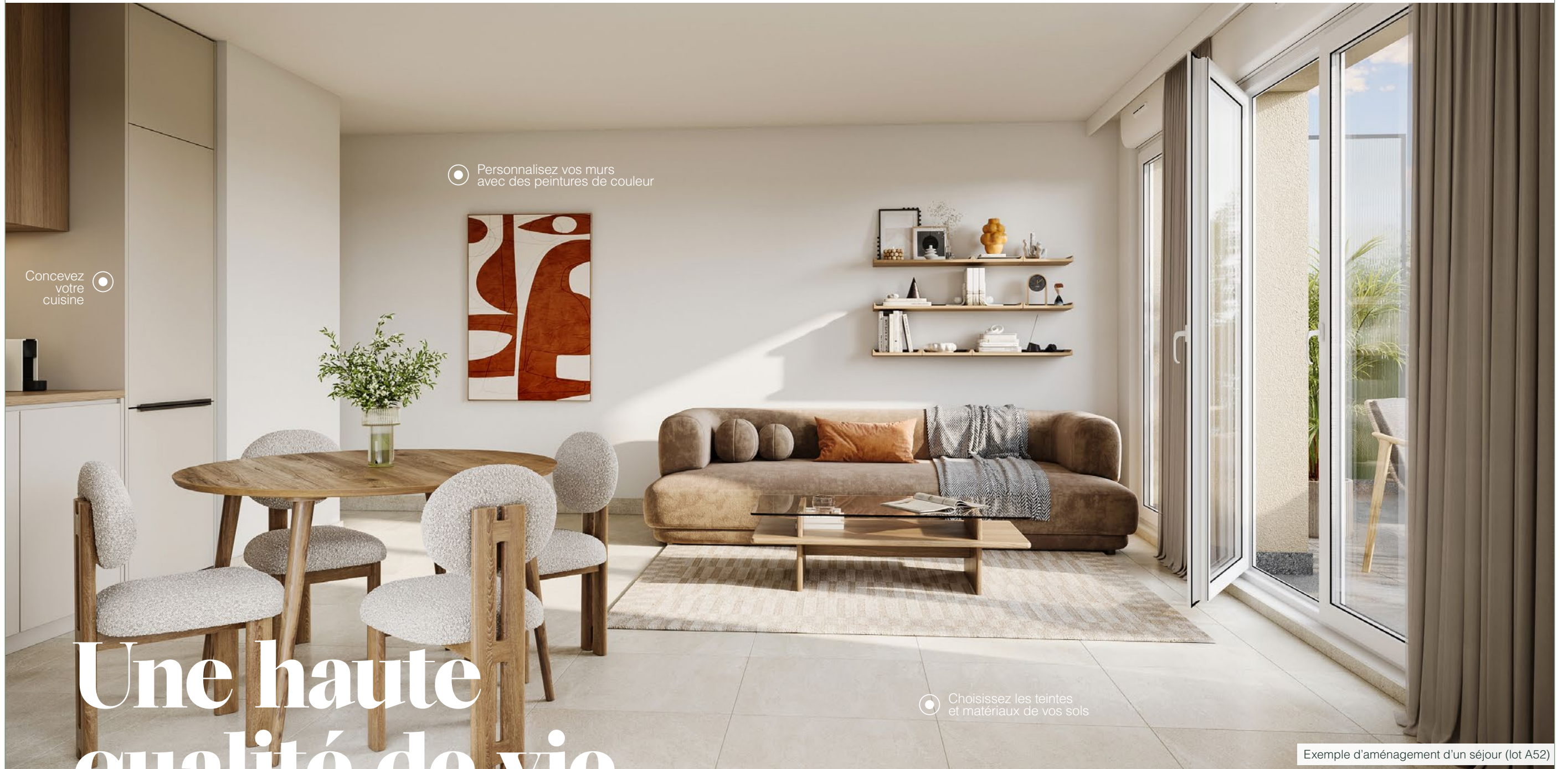
Ces pièces additionnelles, baignées de lumière, peuvent accueillir tous les instants du quotidien : un déjeuner, une pause lecture, des retrouvailles entre amis ou des moments privilégiés en famille.

Les garde-corps en serrurerie fine laissent passer la lumière et ouvrent les perspectives. Les sols, en dalles de carrelage, font écho au décor des intérieurs pour préserver une continuité harmonieuse.

À la tombée du jour, des points lumineux diffusent un éclairage d'ambiance et viennent créer une atmosphère douce et feutrée, pour profiter de ces espaces à toute heure de la journée.



Exemple d'aménagement d'une terrasse (lot A51)



Concevez
votre
cuisine

Personnalisez vos murs
avec des peintures de couleur

Choisissez les teintes
et matériaux de vos sols

Exemple d'aménagement d'un séjour (lot A52)

Une haute qualité de vie

Des appartements pensés pour votre bien-être quotidien, avec des volumes généreux et des finitions soignées.

Du studio au 4 pièces, ils dévoilent de beaux espaces, pensés pour vous offrir une vraie douceur de vivre. Grâce à de larges ouvertures et des orientations judicieusement choisies, les pièces de vie sont baignées d'une belle lumière naturelle au fil de la journée.

Côté agencement, chaque volume a été conçu avec soin pour allier ergonomie et fonctionnalité. Les cuisines ouvertes s'intègrent

harmonieusement aux séjours, propices à la convivialité et aux échanges en famille.

Enfin, le choix de prestations soignées garantit à la fois l'élégance et la pérennité de votre intérieur. Ce niveau d'exigence s'accompagne d'une isolation thermique et phonique performante, vous assurant une sérénité absolue en toute saison.

FINITIONS SOIGNÉES

- | Revêtement de sol en grès émaillé format 60x60 cm (séjour, cuisines, salles de bains, entrées, dégagements, salles d'eau, WC).
- | Revêtement de sol contrecollé dans les pièces sèches (chambres, dressing).
- | Peinture blanche, finition mate velours dans les pièces sèches.
- | Faïence murale toute hauteur au droit de la baignoire et de la douche pour les salles de bains et salles d'eau.
- | Salle de bains aménagée : meuble avec tiroirs et portes sur pieds chromés, vasque simple en céramique ou en résine, miroir et applique lumineuse LED, posés sur meuble.
- | WC suspendus.
- | Brise-soleil à lames orientables dans le salon et les chambres.

CONFORT ACOUSTIQUE ET THERMIQUE

- | Fenêtres et portes-fenêtres avec double vitrage.
- | Cloison PLACOSTIL épaisseur de 72 mm.

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- | Production de chauffage et d'eau chaude assurée par une pompe à chaleur.
- | Éclairage automatique des parties communes grâce à des détecteurs de présence.

ACCÈS SÉCURISÉS

- | Accès à la résidence par digicode, vidéophone et lecteur de badge type Vigik.
- | L'accès au sous-sol par l'ascenseur se fera par lecteur de badge type Vigik.
- | Parking sécurisé en sous-sol avec accès par ascenseur pour les voitures.
- | Porte palière bois acoustique équipée d'une serrure de sûreté 3 points.



**Découvrez
nos Showrooms**

Responsable et engagé

Kaufman & Broad met tout en œuvre pour créer des lieux de vie respectueux de l'environnement et pensés pour vous, qui privilégient durabilité des matériaux, performance énergétique et minimisation de l'empreinte carbone.

C'est pourquoi, à Lyon 3 pour Nuances, nous avons :

- | Favorisé une isolation thermique optimale et adopté les principes de conception bioclimatique pour une consommation énergétique maîtrisée et des factures réduites,
- | Mis en œuvre des systèmes énergétiques bas carbone permettant l'atteinte d'un DPE performant préservant la valeur de votre bien dans la durée,
- | Recouru à des principes de conception favorisant le confort d'été, dans une logique d'adaptation au changement climatique,
- | Utilisé des équipements hydro-économes, pour limiter les factures et économiser la ressource en eau,
- | Sélectionné les matériaux biosourcés sur la base d'une certification PEFC et/ou FSC, afin de préserver les ressources naturelles et la biodiversité,
- | Adopté la charte "Chantier Vert et Faible Nuisance" favorisant l'économie circulaire et les matériaux sains.

Respect des dernières normes environnementales

Chaque programme répond à un niveau de performance énergétique A ou B ayant pour effet une isolation phonique et thermique optimale et une réduction de vos factures. Cette résidence vous garantit un habitat plus sain et respectueux :

| Labellisée RE2020 seuil 2025.

| Certifiée Prestaterre BEE+ (Bâtiment Énergie Environnement +).



Et grâce à l'éco-score Showroom, évaluez l'impact carbone de nos prestations, de leur conception et fabrication à leur livraison et installation chez vous.

À vos côtés depuis près de 60 ans

Chez Kaufman & Broad, c'est en vous observant et en vous écoutant que nous imaginons des appartements et des maisons adaptés à vos besoins et à vos attentes. Nous intégrons les nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer et de se divertir pour améliorer votre quotidien.

C'est pourquoi nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet immobilier, avec des services conçus pour vous simplifier la vie et vous offrir une expérience sereine et personnalisée :

I Des logements fonctionnels et agréables à vivre grâce à des plans optimisés par notre service d'architectes intégré.

I Un accompagnement personnalisé tout au long de votre projet, grâce à nos experts.

I Une solution de financement clé en main proposée par nos partenaires financiers.

I Des partenariats privilégiés avec des acteurs majeurs de l'immobilier et de la gestion locative pour un investissement serein.

Une réalisation de l'agence Kaufman & Broad Lyon
19, rue Domer - 69007 Lyon

kaufmanbroad.fr

0 800 544 000

Service & appel
gratuits

*Source Google Maps. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1000 euros - RCS Nanterre 479289233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Photos : Adobe Stock. Architecte : Atelier 2M – Mathilde Coupé. - Perspectives : Hive. Illustrations et plans à caractère non contractuel, laissés à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour des raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle). - 04/2026.
adjectif.



PROSPECTUS

TRAC
DE
L'IMMO